

**Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.../...önkormányzati rendelete az
önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó egyes
szabályokról**

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglalt eredeti jogalkotói hatáskörében eljárva a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1)-(2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3), (6) bekezdésében és 35. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések

1. § A rendeletben foglaltakat kell alkalmazni Ócsa Város Önkormányzatának tulajdonában lévő valamennyi lakásra.

2. § A bérbeadó - jogszabály keretei között - jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

2. A lakások bérbeadására vonatkozó általános szabályok

3. § (1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokkal kapcsolatos bérbeadói jogosítványokat – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - a Képviselő-testület gyakorolja.

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokkal kapcsolatos bérbeadói jogosítványok közül a polgármester hatáskörébe tartozik

- a) a bérlő szerződésszegő magatartása esetén a lakásbérleti szerződés felmondása,
- b) az elidegenített lakásingatlanon karbantartási, felújítási, beruházási munkák elvégzése céljából szükséges hitel igénybevétele esetén az újabb jelzálogjog bejegyzéséhez történő hozzájárulás,
- c) értéknövelő beruházás igénye esetén tulajdonosi hozzájárulásról szóló döntés meghozatala
- d) lakásbérleti jogviszony esetén, tulajdonosi hozzájáruláshoz kötött személyek befogadásáról szóló döntés meghozatala.

4. § (1) Az önkormányzati lakás bérbeadásának feltétele a bérlő bérleti szerződésben történő kötelezettségvállalása arra, hogy a bérleti jogviszony tartama alatt életvitelszerűen a bérbe adott lakásban lakik. A szerződésben ki kell kötni, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

(2) A bérlő távolléte esetén nem lehet felmondani a szerződést, ha a felmondást a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) kizárja.

5. § (1) A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egy alkalommal ellenőrzi. Az ellenőrzés nem járhat a bérlő szükségtelen háborításával.

6. § Az önkormányzati lakásokat bérbe lehet adni:

- a) lakáspályázat elnyerésének jogcímén szociális helyzet alapján,
- b) költségelv alapján,
- c) lakáspályázat elnyerésének jogcímén piaci elv alapján.

3. A lakások pályázat útján történő bérbeadására vonatkozó általános szabályok

7. § (1) A bérbe adandó lakásokra a pályázatot a Képviselő-testület írja ki. A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot meg kell jelentetni az önkormányzat

hivatalos honlapján, és ki kell függeszteni az Ócsai Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Polgármesteri Hivatal) hirdetőtábláján.

(2) A lakás bérbeadásra kiírt pályázatban bérbeadó határozza meg:

- a) a bérbeadás jogcímét,
- b) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát és műszaki állapotát,
- c) a bérbeadó megnevezését,
- d) a lakás megtekintésének feltételeit,
- e) a bérbeadás időtartamát,
- f) a bérleti jogviszonyt megszüntető feltételeket,
- g) a lakásra megállapított bérleti díjat,
- h) a Lakás tv. 9. §. (1) bekezdésében-, 10. § (2) és (3) bekezdéseiben-, 13. § (1) bekezdésében, a 15. § (1) bekezdésében, a 17. § (2) bekezdésében, és 18. § (1) bekezdésében hivatkozott bérleti szerződés részét képező tartalmi elemeket,
- i) lakásra megállapított külön szolgáltatások díjának megtérítésére vonatkozó kötelezettséget, a lakbér időszakonkénti emelésének feltételeit és módját,
- j) a bérleti szerződés tervezetét,
- k) a pályázaton való részvétel, illetve a pályázat elbírálásának feltételeit, módját és határidejét,
- l) a pályázat benyújtásának feltételeit, módját és határidejét,
- m) a pályázat szempontjából lényeges egyéb körülményeket, információkat,
- n) a bérlet terhelő felújítási kötelezettségeket és
- o) az eredmény közlésének módját és időpontját.

(3) A pályázat érvényességi feltételül kiköthető, hogy a bérlő vállalja a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét. Ebben az esetben a pályázati kiírásban meg kell határozni az elvégzendő munkák jellegét és a költségek viselésének módját és feltételeit.

(4) A pályázatot a pályázati felhívás részeként közzétett pályázati úrlapon írásban a Polgármesteri Hivatal címére kell benyújtani, melyhez mellékelni kell a pályázó és a vele együtt költöző személyek jövedelmére, vagyoni helyzetére, munkaviszonyára, munkavégzésre irányuló igazolásokat pályázati kiírás szerint.

(5) A pályázatnak tartalmaznia kell azokat az adatokat, melyek azt igazolják, hogy a pályázó a kiírt pályázati feltételeknek megfelel és a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja.

4. A szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozó szabályok

8. § (1) Szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakás bérletére azt a személyt, illetve családot kell jogosultnak tekinteni

a) aki és az együtt költöző – Polgári Törvénykönyv szerinti – közeli hozzátartozók nem rendelkeznek lakástulajdonnal, lakás haszonélvezeti, vagy használati jogával, lakás bérleti jogával, építési telekkel, nyaralóval, hétvégi házzal és

b) akinek és az együtt költöző – Polgári Törvénykönyv szerinti – közeli hozzátartozóinak a bérbeadás időpontjában a havi egy főre jutó nettó jövedelme nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének a 280 %-át és nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a szociális vetítési alap összegének 50-szeresét meghaladja és

c) aki a bérbeadást megelőző 5 éven belül beköltöztethető ingatlanát nem idegenítette el.

(2) A pályázó csak olyan lakásra adhat be pályázatot, amelynek nagysága nem haladja meg a méltányolható lakásigényének felső határát.

(3) A szociális helyzet alapján történő bérbeadásra pályázók méltányolható lakásigényének felső határa:

a) 1-3 személynél 2,0 lakószoba

b) 4-6 személy esetében 3,0 lakószoba;

c) ha az együtt költöző személyek száma 5-nél több, minden további személy esetén a szobaszám felső határa fél szobával nő.

(4) A (3) bekezdés alkalmazása során két félszobát egy teljes lakószobaként kell figyelembe venni. A méltányolható lakásigény felső határának megállapításánál a pályázón túlmenően csak a vele együtt költöző személyeket lehet figyelembe venni.

(5) Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának feltétele, hogy a bérlő vállalja a lakásbérleti szerződés megkötésével egyidejűleg két havi bérleti díjnak megfelelő mértékű óvadék megfizetését a bérbeadó részére.

(6) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a pályázati felhívás tartalma alapján a bérleti szerződést határozott időre legfeljebb 5 évre, vagy feltétel bekövetkezéséig lehet megkötöni.

- (7) Ha a határozott időre szóló bérleti szerződés lejáratának időpontjában a bérlő szociális viszonyai változatlanul megfelelnek az előírt feltételeknek, akkor kérelmére, egyszeri alkalommal, ismételten további legfeljebb 5 évre újabb bérleti szerződés köthető. Az erre irányuló kérelmet a határozott idő letelte előtt legalább 90 nappal kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani.
- (8) Amennyiben a volt bérlő a szociális lakásokra előírt feltételeknek nem felel meg, úgy a feltételek vállalása esetén piaci alapú bérbeadásra vonatkozó feltételek szerint lehet vele bérleti szerződést kötni.
- (9) Amennyiben a volt bérlő a piaci alapú bérbeadás feltételeinek teljesítését nem vállalja, úgy a lakást a vele ott élőkkel együtt köteles, az eredeti bérleti szerződés lejáratának dátumával elhagyni.
- (10) A bérbeadó a bérleti szerződést a következményekre történő figyelmeztetést tartalmazó eredménytelen írásbeli felszólítás után mondhatja fel, ha a bérlőnek 3 hónapot meghaladó bérleti díj hátraléka halmozódik fel. Ha díjhátraléka halmozódik fel, vagy az óvadék összegét nem egészíti ki. Ha a bérlő a felmondási idő leteltét megelőzően a díjhátralékát rendezi, bérbeadó a felmondást visszavonja.
- (11) Az (1) bekezdésekben meghatározottakban történt változást a bérlő köteles haladéktalanul írásban bejelenteni az Önkormányzat felé. A bérleti jogviszony a bejelentés napján szűnik meg. A bérlő a bejelentéstől számított 30 napon belül köteles a lakást üresen, a birtokba adás időpontjában fennálló állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
- (12) Amennyiben a bérlő a bejelentési kötelezettségét elmulasztja, úgy a bérleti jogviszony a változásról történő tudomásszerzés napján szűnik meg, amely esetben a lakást a felszólítást követő 8 napon belül el kell hagyni.
- (13) Amennyiben a bérlőnek díjhátraléka keletkezik, úgy a bérbeadó jogosult a hátralék mértékéig az óvadék összegéből magát kielégíteni. Az óvadékot a bérlő a bérbeadó írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 15 napon belül kell kiegészítenie az eredeti mértékre.

5. A költségelv alapján történő bérbeadásra vonatkozó szabályok

- 9. § (1)** Önkormányzati lakás költségelv alapján lakás csak annak a személynek adható bérbe, aki
- a) az önkormányzattal vagy annak valamely költségvetési szervével, 100 %-os tulajdonú gazdasági társaságával
 - aa) köztisztviselői jogviszonyban, vagy
 - ab) közalkalmazotti jogviszonyban, vagy
 - ac) egészségügyi szolgálati jogviszonyban, vagy
 - ad) munkaviszonyban áll, vagy
 - ae) köznevelési foglalkoztatotti jogviszonyban, vagy
 - b) Ócsa Város közigazgatási területén egészségügyi szolgáltatást végez, vagy
 - c) Ócsa Város közigazgatási területén állami köznevelési közfeladat ellátására a Tankerületi Központtal köznevelési foglalkoztatotti jogviszonyban, vagy munkaviszonyban áll.
- (2) A lakás szolgálati jelleggel történő bérbeadása esetén ki kell kérni a munkáltató véleményét.

10. § (1) A lakás legfeljebb a 9. § (1) bekezdésében felsorolt jogviszony vagy szolgáltatói tevékenység megszűnéséig adható - ideértve a nyugdíjazást is - bérbe a költségelv alapon meghatározott lakbér alkalmazásával, kizárólag azon igénylő részére, aki egyedülélőként kívánja bérbe venni az ingatlant. Amennyiben többszemélyes háztartás költözik az ingatlanba, jövedelemvizsgálatot követően, a bérleti díj piaci alapon kerül meghatározásra.

(2) Önkormányzati lakás költségalapon meghatározott lakbér alapján történő bérbeadásának feltétele, hogy a bérlő vállalja a lakásbérleti szerződés megkötésével egyidejűleg két havi bérleti díjnak megfelelő mértékű óvadék megfizetését a bérbeadó részére.

(2) A bérlő a szolgálati jelleggel történő bérbeadásra jogosító jogviszony vagy szolgáltatói tevékenység megszűnését követő 30 napon belül, a lakás lakbérének és a közüzemi és egyéb díjak rendezését követően, köteles a lakást üresen, birtokba adáskor fennálló állapotban a bérbeadónak visszaadni. Az (1) bekezdésben meghatározottakban történt változást a bérlő köteles haladéktalanul írásban bejelenteni az Önkormányzat felé.

11. § Költségelv alapján bérbe adott

- a) lakás bérleti jogának elcseréléséhez csak abban az esetben adható hozzájárulás, ha a csere folytán a lakásba kerülő új bérlő megfelel a bérleti jogviszony létesítése alapjául szolgáló feltételeknek,
- b) lakásba csak azok a személyek fogadhatók be, akiknek befogadására a bérlő – a Lakás tv. 21. §-a alapján, a bérbeadó hozzájárulása nélkül – jogosult, továbbá a bérbeadó hozzájárulása esetén az engedélyezett személyek;

- c) lakás bérleti jogviszonya semmilyen más jogcímen nem folytatható, ezen szabály alól a bérbeadó csak akkor engedhet kivételt, ha a bérleti jogviszony folytatója a lakás bérbeadását megalapozó feltételeknek megfelel;
- d) lakás egy részének vagy egészének nem lakás céljára történő használatához nem adható hozzájárulás;
- e) lakás bérleti jogának folytatása érdekében tartási szerződés nem köthető;
- f) lakás esetében a Lakás tv. 9.§. (1) bekezdésében-, 10.§ (2) és (3) bekezdéseiben-, 13.§ (1) bekezdésében-, a 15.§ (1) bekezdésében-, a 17.§ (2) bekezdésében-, és 18.§ (1) bekezdésében hivatkozott bérleti szerződés részét képező tartalmi elemeket a bérbeadó határozza meg.
- g) A bérbeadó a bérleti szerződést a következményekre történő figyelmeztetést tartalmazó eredménytelen írásbeli felszólítás után, a lakások bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben meghatározott határidőben akkor mondhatja fel, ha a bérlőnek 3 hónapot meghaladó bérleti díj hátraléka halmozódik fel vagy az óvadék összegét nem egészíti ki. Ha a bérlő a felmondási idő leteltét megelőzően a díjhátralékát rendezi, bérbeadó a felmondást visszavonja.
- h) Amennyiben a bérlőnek díjhátraléka keletkezik, úgy a bérbeadó jogosult a hátralék mértékéig az óvadék összegéből magát kielégíteni. Az óvadékot a bérlő a bérbeadó írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 15 napon belül kiegészíteni az eredeti mértékre.

6. Piaci alapú lakbérén történő bérbeadására vonatkozó szabályok

12. § (1) Amennyiben a megüresedett lakást az Képviselő-testület döntése szerint piaci elven kell bérbe adni, úgy a meghirdetett pályázatra benyújtott érvényes pályázata alapján a lakás bérbevitelére az lesz jogosult,

- a) akinek és az együtt költöző – Polgári Törvénykönyv szerinti – közeli hozzátartozóinak a bérbeadás időpontjában a havi egy főre jutó nettó jövedelme meghaladja a szociális vetítési alap háromszorosát, vagy más, hitelt érdemlő módon igazolja, hogy a piaci lakbér megfizetésére a bérleti jogviszony fennállása alatt képes.
- b) aki és a vele együtt költöző – Polgári Törvénykönyv szerinti – közeli hozzátartozói nem rendelkeznek Ócsán beköltözhető vagy általuk bérbeadott lakástulajdonnal,
- c) aki két havi lakbér mértékének megfelelő óvadék megfizetését vállalja.
- d) aki a lakásra az 1. mellékletében meghatározott lakbér mértékét meghaladó legmagasabb összegű ajánlatot teszi és a jövedelmi feltételek vizsgálata alapján valószínűsíthető a hosszútávú fizetőképessége.
- (2) A pályázók azonos mértékű ajánlata esetén a benyújtott pályázatban igazolt jövedelem nagysága dönt. Ebben az esetben az a pályázó lesz jogosult a lakásbérleti szerződés megkötésére, akinek magasabb jövedelme nagyobb garanciát jelent a bérleti díj folyamatos megfizetésére.
- (3) Önkormányzati lakás piaci elv alapján történő bérbeadása esetén a bérleti szerződést határozott időre, de legfeljebb 5 évre lehet megkötni. A határozott idő elteltével – amennyiben a bérlő az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek továbbra is megfelel, valamint vállalja a piaci lakbér megfizetését és lakbér, külön szolgáltatási díj vagy közüzemi tartozása nincs – a bérleti jogviszony ismételten további legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható. A bérleti szerződés meghosszabbítására irányuló kérelmet a szerződés lejártá előtt legalább 90 nappal kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani.
- (4) Ha a bérleti szerződés meghosszabbítására nem kerül sor, a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles a vele ott élőkkel együtt elhagyni a lakást és azt kiürítve a bérbeadónak az eredeti bérleti szerződés lejáratának dátumával átadni.
- (5) A bérbeadó a bérleti szerződést a következményekre történő figyelmeztetést tartalmazó eredménytelen írásbeli felszólítás után, a lakások bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben meghatározott határidőben akkor mondhatja fel, ha a bérlőnek 3 hónapot meghaladó bérleti díj hátraléka halmozódik fel vagy az óvadék összegét nem egészíti ki. Ha a bérlő a felmondási idő leteltét megelőzően a díjhátralékát rendezi, bérbeadó a felmondást visszavonja.
- (6) Amennyiben a bérlőnek díjhátraléka keletkezik, úgy a bérbeadó jogosult a hátralék mértékéig az óvadék összegéből magát kielégíteni. Az óvadékot a bérlő a bérbeadó írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 15 napon belül kiegészíteni az eredeti mértékre.

7. Önkormányzati lakások bérbeadása bérlőkijelölési jog alapján és bérleti jogviszony folytatása jogcímen

13.§ Ócsa Város Önkormányzata a tulajdonában lévő lakásokra más szervnek bérlőkijelölési jogot nem biztosít.

14.§ (1) Önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén az a személy, akit a Lakás tv. 21. § alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

(2) A bérbeadó tartási szerződés megkötéséhez nem járul hozzá.

(3) Amennyiben a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy nincs és az elhunyt bérlő örököse a halálesetét követő 30 napon belül nem adja át a lakást kiürítve, a 31. naptól a piaci lakbér kétszeresét kell megfizetnie.

(4) Amennyiben van olyan személy, aki a bérleti jogviszony folytatására jogosult, annak jövedelmi viszonyait vizsgálni kell, a bérbeadó a vizsgálat eredményének függvényében állapítja meg a bérlő által fizetendő bérleti díj összegét.

8. A bérleti jogviszony megszűnése

15.§ (1) Bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő a lakást tiszta, üres, a birtokba vételkori állapotnak megfelelően köteles a bérbeadónak visszaadni.

(2) A bérleti jogviszony megszűnésekor, amennyiben a bérlő saját költségen beruházást hajtott végre az ingatlanon, és a bérleti szerződés a bérlőnek felróható ok miatt kerül megszüntetésre, a le nem lakott beruházott érték vonatkozásában, a bérlő pénzbeli térítési díjra nem jogosult.

(3) Önkormányzati érdekből a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén, beleértve a szerződés lejártát is, a bérbeadó másik lakást adhat bérbe a bérlőnek. A bérlő pénzbeli térítésre ez esetben sem jogosult.

(4) A bérleti szerződés megszűnése után a jogcím nélküli lakáshasználó másik lakásban való elhelyezésre nem tarthat igényt, elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

9. A bérlőtársi szerződés és hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

16. § Önkormányzati lakás vonatkozásában bérlőtársi szerződés még a házastársak közös kérésére sem köthető.

17. § (1) A bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének gyermeke, valamint a szülő befogadására a Lakás tv. rendelkezései az irányadók. A befogadott személyek vonatkozásában, a befogadás tényét 8 napon belül a bérbeadó részére be kell jelenteni.

18. § (1) A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül más személyt a lakásba nem fogadhat be, kivéve a Lakás tv. 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyeket.

(2) Bérbeadó a bérlő kérelmére írásban hozzájárulhat a bérlő egyéb hozzátartozójának lakásba történő befogadásához a lakás nagyságától függően, mérlegelést követően.

(3) A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet írásban kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani.

(4) A bérleti jogviszony bármilyen okból való megszűnését vagy a bérbeadói hozzájárulás határozott idejének leteltét – ide nem értve a hozzájárulás meghosszabbításának esetét – követően 8 napon belül a hozzájárulás alapján befogadott személy köteles a lakást elhagyni. A befogadott személy kiköltözéséről a bérlőnek kell gondoskodnia.

(5) A bérbeadói hozzájárulás a kedvezményezettet nem jogosítja fel a bérleti jogviszony folytatására vagy másik lakásban való elhelyezés igénylésére.

10. Az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről, jellegéről, a megfizetés módjáról, és a külön szolgáltatási díjakról

19. § (1) Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérék mértékét a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(2) A bérbeadónak a költségelv alapon meghatározott lakbérű bérlakások esetében legalább olyan mértékű lakbéreket kell megállapítania, amelyek fedezik az adott bérlakás üzemeltetésével, fenntartásával, karbantartásával és felújításával, a lakásberendezések szükséges pótlásával, cseréjével, valamint az épülettel, az épület berendezéseivel kapcsolatos költségeket.

(3) Az önkormányzati lakás bérlője köteles megtéríteni az e rendeletbe foglaltak alapján az általa bérelt önkormányzati lakásra meghatározott lakbért, valamint a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben –

vagy más megállapodásban – meghatározott külön szolgáltatás díját és – amennyiben a szolgáltatókkal nem a bérlő köt közvetlenül szerződést – a továbbszámolt rezsi költségeket.

(4) Az önkormányzati lakás bérlője a külön szolgáltatások körébe tartozó szolgáltatásokért – különösen, ha a szolgáltatást és közüzemi szolgáltatást a bérbeadó harmadik személytől veszi igénybe vagy harmadik személy közreműködésével nyújtja – azt a díjat köteles megtéríteni, amennyiben az adott szolgáltatás nyújtása a bérbeadónak az önkormányzati lakás vonatkozásában került. Ha a bérbeadó a szolgáltatást harmadik személy közreműködésével nyújtja, megállapodhat a szolgáltatást nyújtó harmadik személlyel, hogy a szolgáltatást nyújtó a szolgáltatásért esedékes díjat közvetlenül az önkormányzati lakás bérlőjétől beszedheti.

(5) A bérbeadó a szociális helyzet alapján bérbeadott lakások bérleti díját évente egy alkalommal – legkésőbb minden év február hónapban felülvizsgálhatja.

(6) A bérbeadó a költségelven bérbeadott lakások bérleti díját minden év február végéig felülvizsgálja az adott lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota, a településen belüli fekvése, forgalmi értéke, továbbá az előző évi költségelemzési adatai alapján.

(7) Amennyiben az (5) bekezdés szerinti felülvizsgálatot követően megállapításra kerül, hogy a szociális lakbér fizetésére a bérlő nem jogosult, a részére megállapított szociális lakbér és a piaci lakbér különbözetének összegét a Ptk. 6:47. § (2) és (4) bekezdésében meghatározott kamataival együtt köteles megfizetni. A bérlőt e kötelezettségéről a szociális lakbérre való jogosultságot megállapító bérbeadói nyilatkozatban tájékoztatni kell.

11. Önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítése

20. § (1) A lakások csak abban az esetben idegeníthetők el, ha a képviselő-testület a lakásokat értékesítésre jelöli ki.

(2) A törvény alapján elővásárlásra jogosult részére a lakás eladásra történő kijelölését követő 15 napon belül írásban ajánlatot kell tenni.

(3) Az ajánlatnak tartalmaznia kell a rendeletben meghatározott értékesítési és fizetési feltételeket.

(4) Az ajánlati kötöttség időtartama az ajánlat kézhezvételétől számított 30 nap.

(5) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultjának lakbér, közüzemi díj, vagy a bérleti jogviszonyból eredő tartozása van, részére a lakás csak abban az esetben idegeníthető el, ha az adásvételi szerződés megkötéséig hátralékát megfizeti.

21.§ (1) Az elővásárlásra jogosult kérelmére 15 évi részletfizetési kedvezményt biztosít az önkormányzat. A szerződés megkötésekor a megállapított vételár 20 %-át egy összegben kell megfizetni, a fennmaradó részt havi egyenlő részletekben köteles a vevő megfizetni a Ptk. szerinti pénztartozás esetén megállapítható kamattal terhelt.

(2) Ha a vevő a vételárat a szerződés megkötésekor egy összegben fizeti meg, a vételár 3 %-ának megfelelő összegű vételár-engedmény illeti meg.

(3) Ha a vevő a vételár-hátralékot, a szerződésben megállapított részletfizetési kedvezményes időszak felének lejárta előtt, egy összegben fizeti meg, a vételár-hátralék 2 %-ának megfelelő összegű vételárengedmény illeti meg.

(4) A (2)–(3) bekezdésekben meghatározott mértékű vételár-engedményt egyösszegű kifizetés esetén az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg érvényesítheti a vevő, míg részletfizetés esetén a vételár-hátralék határidő előtti kifizetésére irányuló kérelmét követően esedékes.

(5) Ha a vevő az elővásárlási jog alapján vásárolt lakást 5 éven belül elidegeníti, a vevő a kapott vételár-engedményt köteles az eladónak - az adásvételi szerződés megkötését követő 15 napon belül - megtéríteni, és a vételár-hátralék egy összegben esedékessé válik.

(6) A (5) bekezdésben foglalt vételár-engedmény megtérítése alól a képviselő-testület felmentést akkor adhat, ha a vevő

a) egészségügyi ok,

b) lényeges személyi körülményeinek, így különösen a vele állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek számának megváltozása miatt idegeníti el a lakást, feltéve, ha a vételárat újabb lakás szerzésére fordítja.

22.§ (1) Az elővásárlási joggal nem érintett lakás esetén a lakás eladását pályázat útján kell meghirdetni és a legmagasabb vételi ajánlatot tevőnek kell értékesíteni.

(2) A vételárat – kivéve, ha a képviselő-testület másként nem rendelkezik – egy összegben kell a szerződés megkötésekor megfizetni.

23. § (1) Ha a vevő a vételárat a szerződés aláírásakor egy összegben nem fizeti meg, az önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba a vételár-hátralék és járuléka erejéig jelzálogjogot, valamint a vételár teljes megfizetésének időtartamára elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni.

24. § (1) Az önkormányzat a lakások elidegenítéséből származó bevételeit az alábbi célokra használhatja fel:

- a) az önkormányzat tulajdonában lévő lakóépületek felújítására és korszerűsítésére,
- b) új lakás vásárlására, építésére,
- c) telkek kialakítására, közművesítésére.

25. § Az Önkormányzat e rendeletben foglaltak szerint bérbeadásra kerülő lakásainak jegyzékét a 2. sz. melléklet tartalmazza.

12. Átmeneti rendelkezések

26. § (1) A rendeletet – a (2)-(3) bekezdésben foglaltak kivételével – a hatályba lépését megelőzően létrejött bérleti jogviszonyokra is alkalmazni kell.

(2) A rendelet hatályba lépése előtt létrejött határozatlan idejű bérleti jogviszonyok esetében a bérleti jogviszony megszűnéséig a bérbeadási jogcím és a fizetendő lakbér tekintetében a 2025. május 31-én hatályos bérleti szerződésben foglaltakat kell alkalmazni. Ha a szerződés megszűnésekor van a bérleti jogviszony folytatására jogosult, vele már csak a rendeletben foglaltak szerint köthető szerződés.

(3) A rendelet hatályba lépése előtt létrejött határozott idejű, valamennyi esetben 2025. évben lejáró bérleti jogviszonyoknál a bérleti jogviszony megszűnéséig a 2025. május 31-én hatályos bérleti szerződést kell alkalmazni. A szerződés – a feltételek fennállása esetén – már csak a rendeletben foglaltak szerint hosszabbítható meg.

13. Záró rendelkezések

27. § E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelete az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről c. rendelete hatályát veszti.

28. § Ez a rendelet 2025. év június hó 1. napján lép hatályba.

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérleti díja:

Sorszám	Megnevezés	Bérleti díj 2025. június 01. napjától
1.	Költségelvű bérlakások bérleti díja	
2.	Szociális bérlakások bérleti díja:	
3.	Piaci alapú bérlakások bérleti díja:	

Önkormányzati tulajdonú lakások:

Szociális alapon bérbeadandó lakások: 4904, 4913, 4918, 4948, 4950, 4973, 4984, 4989, hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanok.

Költségelven és piaci alapon bérbeadandó lakások: az ócsai, 672, 1568, 1578, 1599, 1776/A/4, 1894/2/A/6, 1915/8/A/4, 4905, 4906, 4907, 4908, 4909, 4910, 4911, 4912, 4914, 4915, 4916, 4917, 4919, 4921, 4922, 4924, 4925, 4926, 4927, 4928, 4929, 4930, 4931, 4933, 4934, 4935, 4936, 4937, 4938, 4939, 4940, 4941, 4942, 4943, 4944, 4945, 4946, 4947, 4949, 4951, 4952, 4953, 4954, 4956, 4957, 4958, 4959, 4960, 4961, 4962, 4963, 4964, 4965, 4966, 4967, 4968, 4969, 4970, 4971, 4972, 4974, 4975, 4976, 4977, 4980, 4981, 4982, 4983, 4985, 4986, 4987, 4990 hrsz. alatt nyilvántartott lakóingatlanok, valamint az Önkormányzat tulajdonába e rendelet hatálybalépését követően lakás céljára használt ingatlanok.